

17 HIE.- MAÑERO

I.- AZALERA

2.320 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Oraingo industri erabilerako eraikuntzaren orde egingo da, eta hori, proposatutako hirigintza antolamenduan txertatuko da. Eraikuntzarik hartuko ez duen espazio librea eremu publiko gisa antolatuko da, eta San Juan kalea eta Trankaxko Errekan egingo den parke berria lotuz, oinezkoentzako ibilbide bat egingo da.

* Kontuan hartuta eraikuntza berriaren aurrez aurre geratuko den San Juan kalearen eta erreka aldera emango duen atzealdearen arteko kota-aldea, sestra gaineko solairu guztietan etxebizitzak hartuko dituen eraikuntza bat antolatu ahal izango da, sarrera San Juan kaletik izango duena; eta sestra azpian berriz, 3 solairu arte izan ditzake, eta horiek Talaia etxearen ondoko kaletik izango dute sarrera. Solairu horietako batean, erdisotoa izango denez, gaur egungo tailer jarduera garatu ahal izango da. Edozein kasutan ere, indarrean dagoen legeria sektoriala bete egingo da eta, hortaz, instalazio guztiak egokitu egin beharko dira, goi solairuetako etxebizitzekin bateragarriak izan daitezzen.

* Orientagarri gisa, "a.2.- eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak" tipologiako etxebizitza-bloke bat antolatu da. Eraikin horretan, etxebizitzak ahalbideratuko dira, bai behe solairuan, sarrera San Juan kaletik emanez, eta baita goi solairu erregularretan ere. Sestra azpiko solairuek ere okupazio handiagoa izan dezakete, bertan gaur egungo jarduerari kokaleku berria emanez, eta gainerakoan, berriz, etxebizitzak erabilerara osagarriak ezarriz –garajeak edota trastelekuak–.

Horrela, gutxienez 24 etxebizitza ondorioztatuko dira; eta horietatik 10, babes publikoko erregimenari lotuak izango dira –5, babes ofizialeko etxebizitzak, eta beste 5, prezio tasatukoak–.

* Kontuan hartuta jarduketa eremu honen ezaugarriak eta neurriak, eta kontuan izanik, halaber, soil-soilik espazio libreterara bideratua dagoen eremu baten ondoan dagoela, sistema lokaleko espazio librerako erreserba –1.300 m² gutxienez–, eremu horretatik kanpo egin ahal izango da. Eta lursail horien ekarpena, 35 HIE Lekun Parkean egin beharko da. Ekarpene hori, Udalari laga beharreko lursailak benetan lagata egin daiteke; edo bestela, lursail horien balioaren ekarpen ekonomiko baliokidea Udalari emanez, lursailak beronez eskura ditzan.

* Era berean, espazio libreen sistema orokorren sarera bideratu beharreko azalera jakin bat –1.300 m² gutxienez– eman beharreko obligazioa betetzearren, 36 HIE Goimendi Parkea eremura joko da, azalera hori zuzenean Udalari lagatzeko prozedurari jarraituz. Eta bestela, berriz, udal administrazioak etorkizuneko hiri parke hori kudeatzeko beharko duen kopurua ordainduko zaio dirutan.

* Udalak bestelako baldintzak eta zamak ere ezarri edota egokitu ahal izango ditu, administrazioak berak ezartzen dituen irizpideen arabera eta antzematen dituen premien baitan, betiere indarrean dagoen hirigintza legeriari jarraituz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- "A egoitza erabilerako" zona

A.- Zonaren azalera osoa: 1.858 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

17 JI Sestra gainean: 2.600 m²(t)

Sestra azpian:sestra gaineko eraikigarritasunaren % 75

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila:

17 JI IV/III

Profil hori gaindituz, elementu bereziren bat ipini ahal izango da; hori horrela, beste solairu bat gehiago onartuko da, solairu erregularren % 15ean.

Profil hori, edonola ere, sarbidea ematen dion kalean –San Juan kalea– duen sostengu sestrari dagokio.

* Eraikuntzaren altuera:

Arau orokorra aplikatuko da.

C.- Erabilerara baldintzak:

* Eraikuntza berrian, antolatutako tipologian –"a.2" lurzatiak– baimendutako erabilerara orokorrek aurreikusiko dira, sestra gaineko lehendabiziko solairuan jarduera berriro ezartzeko aukera emanez.

* Egoitza erabilerako eraikigarritasunaren lege erregimena:

- Guztira antolatutako eraikigarritasuna –egoitza erabilerara–: 2.600 m²(t)

Babes ofizialeko etxebizitzak –%20– 520 m² (t)

Prezio tasatukoak –%20– 520 m² (t)

Sustapen librekoak –%60– 1.560 m² (t)

- Sestra azpiko eraikigarritasuna –jarduera ekonomikoak edota etxebizitzaren eranskinak–: proiektuan zehaztuko dira.

1.2.- Bide sistema orokorra "SO, B"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):462 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU HIRITARRA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

San Juan kalea eta Trankaxko Errekan egingo den parkea lotuko dituen oinezkoen bidea erabakitzea.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera, Plan Berezia idatzi eta onartuko da.

C.- Sistema orokor publikoak eskuratzeko, gauatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Plan Bereziaren eremuan ez da sistema orokor berririk aurreikusi.

36 HIE Goimendi Parkea eremuari dagozkion lursailak eman beharko dira -1.300 m² gutxienez- etorkizuneko hiri parkea antolatzeko. Horretarako, azalera hori zuzenean Udalari lagatzeko prozedurari jarraituz egin daiteke; edo bestela, berriz, udal administrazioak etorkizuneko hiri parke hori kudeatzeko beharko duen kopurua ordainduko zaio dirutan.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

1.- Antolamendu / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatze xehekatua mugatzeko baldintzak

Eremu honetako zonakatze xehekatua, hirigintzako antolamendua garatzearen egingo den Plan Berezian adieraziko da.

B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

Baldintzak, idatzi beharreko plangintza xehekatuan zehaztuko dira, Plan Orokor honetako xedapenei jarraituz.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Idatzi beharreko Plan Berezian definitu eta zehaztuko dira, Plan Orokor honetako xedapenei jarraituz.

D.- Jabari baldintza bereziak

Jabari baldintzak, erredaktatu beharreko garapen plangintzak xedatzen duenera egokituko dira; baina, edozein kasutan ere, bideak eta izaera lokaleko espazio libreak ezartzeko lursailak -eraikuntzarik ez dutenak-, laga beharrekoak izango dira.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

Lurzoru hiritarra, finkatu gabea.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Gai honi dagokionez, oro har, Plan Orokor honen "B. Hirigintza arauak. Arau orokorrak" eta "F. Ingurumen iraunkortasunaren txostena" dokumentuetan ezarritakora joko da.

Ildo horretan kontuan hartu beharko dira, besteak beste, segidan adieraziko diren baldintza gainjarriei lotutako interbentzio irizpideak:

* C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak -Inbentarioko 20072-00022 zk. 165/2008 Dekretua-

* C.10.- Area akustikoak

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Plan Berezian, eremuaren barruko Urbanizatzeko lan guzti-guztiak egitea aurreikusi beharko da, baita eremu horretatik kanpo egon arren jardueraren ondorioz aldatu egin behar diren eremuetakoak ere.

Era berean, eraikuntzarik hartuko ez duten lursailak espazio libre gisa urbanizatuko ditu oro har, baita errekaren ondoko eremuekin lotuko duen oinezkoen bidea ere.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Manipulados Mañero izeneko eraikin industrialak. Hain zuzen ere, ordeztu egingo da.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Aipatutako Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta plan hori gauzatzeko sustatuko diren dokumentuetan ezarritakoak.

17 JI jarduketa integratua, 2.320 m²-ko azalera duena.

3.2.- Erabileren haztapen koefizienteak

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan ezarritakoa beteko da; baina, dena den, garapen plangintzan edo bestela, kudeaketa proiektuan zehaztu beharko dira behin betiko.

3.3.- Urbanizatzeko zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

* Eremu osoaren barrua urbanizatzeari dagozkion zamak izango ditu.

* Espazio libreen sistema lokalera bideratutako eta behar bezala urbanizatutako lursailen ekarpena egin beharko da -1.300 m² gutxienez- eremu honetan bertan eta 35 HIE Lekun Parkea eremuan. Lursailen ekarpen hori zuzenean egin daiteke;edo bestela, behar besteko konpentsazio ekonomikoa eginez, lursailak Udala berak kudea ditzan.

* Espazio libreen sistema orokorrera bideratutako lursailen ekarpena egin beharko da -1.300 m² gutxienez- 36 HIE Goimendi Parkea eremuan. Lursailen ekarpen hori zuzenean egin daiteke;edo bestela, behar besteko konpentsazio ekonomikoa emanaz.

* Indarrean dagoen hirigintza legerian exijitutako zuzkidura guztien ekarpen baldintzak beteko dira.

* Udalak bestelako baldintzak eta zamak ere ezarri edota egokitu ahal izango ditu, administrazioak berak ezartzen dituen irizpideen arabera eta antzematen dituen premien baitan, betiere indarrean dagoen hirigintza legeriari jarraituz.

